



Langsweg nabij 18, 8146 SG Dalmsholte

**KWALITATIEF HOOGWAARDIGE EN ENERGIEZUINIGE  
WONING (ENERGIELABEL A+++) AAN DE VOET VAN DE  
LEMELERBERG**

Op een fantastische plek met prachtig uitzicht op de Lemelerberg vrijstaande nieuwbouw-woning met een royaal perceel van 2.610 m<sup>2</sup> (evt. meer grond bespreekbaar) gelegen in de buurtschap Dalmsholte, tussen Lemelerveld, Dalfsen en Ommen.

Dit is een prachtige plek om te wonen: rust en ruimte, weids uitzicht over de landerijen, vlakbij het gezellige Lemelerveld met alle voorzieningen maar ook op ca. 30 rijminuten van de grote stad Zwolle.

### **Dalmsholte**

*Dalmsholte is een buurtschap tussen Lemelerveld, Dalfsen en Ommen. Dit is een prachtige omgeving met uitzicht op de Lemelerberg, hier kunt u heerlijk wandelen / fietsen en genieten van de vergezichten, rust en natuur. 's Zomers kunt u de schaapskudde tegenkomen op de met heide begroeide hellingen. Voor o.a. de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in Lemelerveld; te weten een supermarkt, bloemenzaak, drogisterij, cadeauwinkel, bouwmarkt, restaurants etc.*

### **Omschrijving**

Aan de voet van de Lemelerberg in het prachtige buitengebied van Dalmsholte bieden wij u een royale kavel met een unieke woning aan! Tussen de weilanden waar u van rust, ruimte en een weids uitzicht over de landerijen geniet, bevindt zich deze fantastische locatie. Wakker worden met zonsopkomst, de dauw over het weiland en de kans om reeën te spotten maken deze locatie meer dan de moeite waard!

### **Highlights van deze locatie**

- fantastische ligging nabij Lemelerveld en natuurgebied de Lemelerberg
- volop privacy op een royale kavel van meer dan 2.610 m<sup>2</sup>
- duurzame schuurwoning met een energielabel A+++
- op circa 30 autominuten van Zwolle en 35 minuten van Deventer
- openbaar vervoer in Dalmsholte en Lemelerveld (bus)
- gezellige kernen als Lemelerveld, Raalte, Ommen en Nijverdal in de nabijheid
- rust van de natuur met mooie wandel,- en fietsroutes in de buurt
- eventueel is meer grond bespreekbaar.

### **Schuurwoning**

Een eigentijdse, duurzame en betaalbare schuurwoning met een inhoud van 531 m<sup>3</sup> die het wonen aangenaam maakt. Het woonoppervlak bedraagt ca. 167 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt de woning opgeleverd met 6 zonnepanelen en luchtwarmtepomp. Er is gekozen voor een mooie woonkeuken en de woonkamer aan de tuinzijde. Dit zodat er een prachtig uitzicht over de landerijen ontstaat. Op de 1e verdieping is ruimte voor 3 slaapkamers en een badkamer. Naast de badkamer bevindt zich een separaat toilet. De woning is volledig circulair en bestaat uit modules. Na verloop van tijd een andere indeling, of extra slaapkamers? Dat kan! Zelfs het demonteren en opnieuw opbouwen is voor dit ontwerp een mogelijkheid. Er is ook veel aandacht besteedt aan de invulling van de erfinrichting zodat aangenaam wonen en natuurinclusiviteit samen gaan.

### **Optioneel**

- Invulling van de eigen woonwensen in het plan
- Dubbele carport met berging zoals afgebeeld op de impressies
- Aanleg erfinrichting zoals opgenomen in de impressies

### **Informatie over de locatie**

Voor uw woonwensen en aanvullende vragen over de schuurwoning staat Oostz Architecten uit Mariënheem graag voor u klaar. Het totale erfinrichtingsplan is samengesteld door Nova Tuinen uit Hellendoorn, zij kunnen u alles vertellen over dit ontwerp en eventueel het ontwerp aanpassen naar uw eigen wensen. Deze locatie met

haar woonbestemming komt voort uit een rood voor rood ontwikkeling. In verkoopprijs zijn opgenomen voor de kavel (kadastrale kosten, kosten leveringsakte notaris, omzetbelasting, bodemonderzoek). In de koopsom voor de woning zijn de volgende kosten inbegrepen (bouwkosten, architect- en constructeurskosten, aansluitkosten water en elektra, bouwcontrole, gemeentelijke leges, btw, omgevingsvergunning en plaatsing en aansluiting van een iba). Voor de grond en woning worden afzonderlijke overeenkomsten gesloten die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

#### **De koopsom is exclusief**

- De kosten van financiering: te weten afsluitkosten en kosten hypotheekakte;
- Overige notaris- en kadastrale kosten;
- Kosten aan te leggen verharding en oprit;
- Kosten inrichting tuin en kavel;
- Kosten groenplan / erfinrichtingsplan.

#### **Aanvullende informatie**

- bodemonderzoek aanwezig;
- hemelwater dient op eigen terrein afgevoerd te worden;
- eventueel is meer grond bespreekbaar.

#### **Bestemming**

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied herziening Langsweg 18 Dalmsholte gemeente Ommen is de Enkelbestemming Wonen met bouwvlak, Waarde-Archeologische verwachting 1, Maatvoering max volume: 600 m<sup>3</sup>. Van het bestemmingsplan is de uitsnede van de kaart als bijlage toegevoegd aan deze brochure (bron: [www.omgevingsloket.overheid.nl](http://www.omgevingsloket.overheid.nl)). Voor nadere informatie omtrent bestemming en bouw mogelijkheden, adviseren we u contact op te nemen met de gemeente Ommen.

#### **Kadastrale aanduiding**

Gemeente Ommen, sectie M, nummer 1562, groot 2.610 m<sup>2</sup>  
Eventueel is meer grond bespreekbaar.

#### **Impressies**

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de bijgeleverde impressies.

#### **Bezichtiging:**

De kavel is vrij toegankelijk ter plaatse te bezichtigen.

#### **Vraagprijs:**

€ 845.000,-- V.O.N.

#### **Inlichtingen:**

Agriteam Makelaars Olst-Wijhe B.V.  
René Groot Koerkamp  
[olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)  
T. 0570-590900 of M. 06-53455224

**-Impressies**

















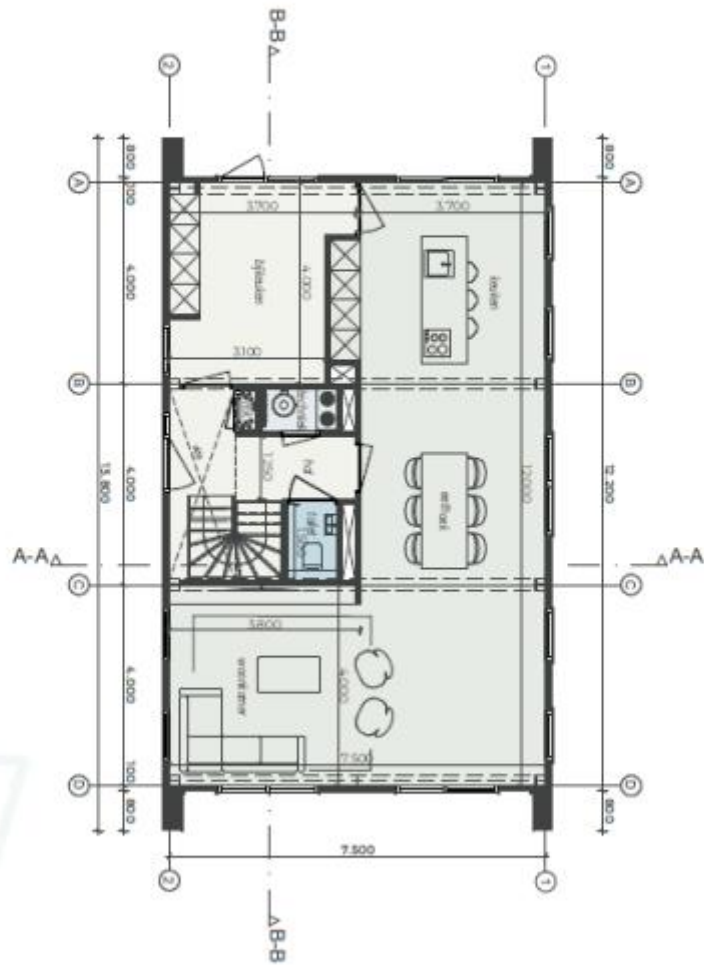




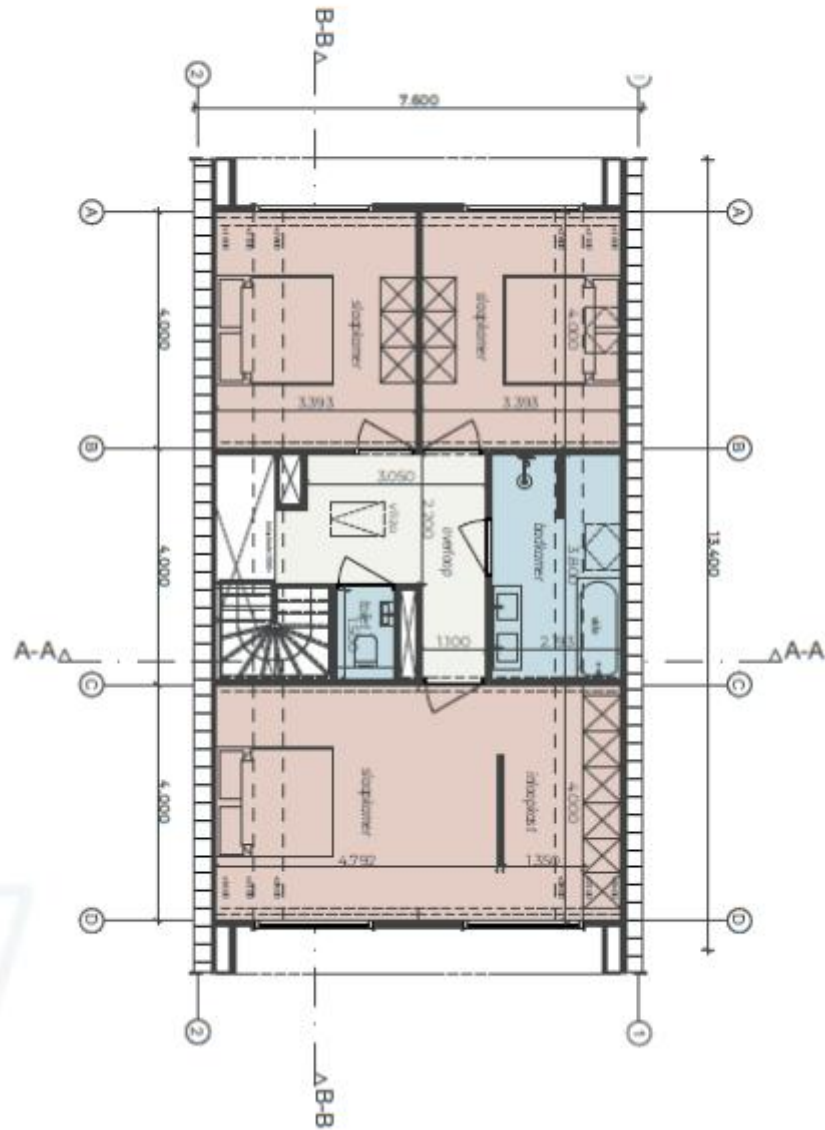


**Plattegronden woning:**

Plattegrond beganegrond



Plattegrond 1ste verdieping



*De in deze informatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er desalniettemin onjuistheden worden geconstateerd, dan kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.*

**-Foto's:**





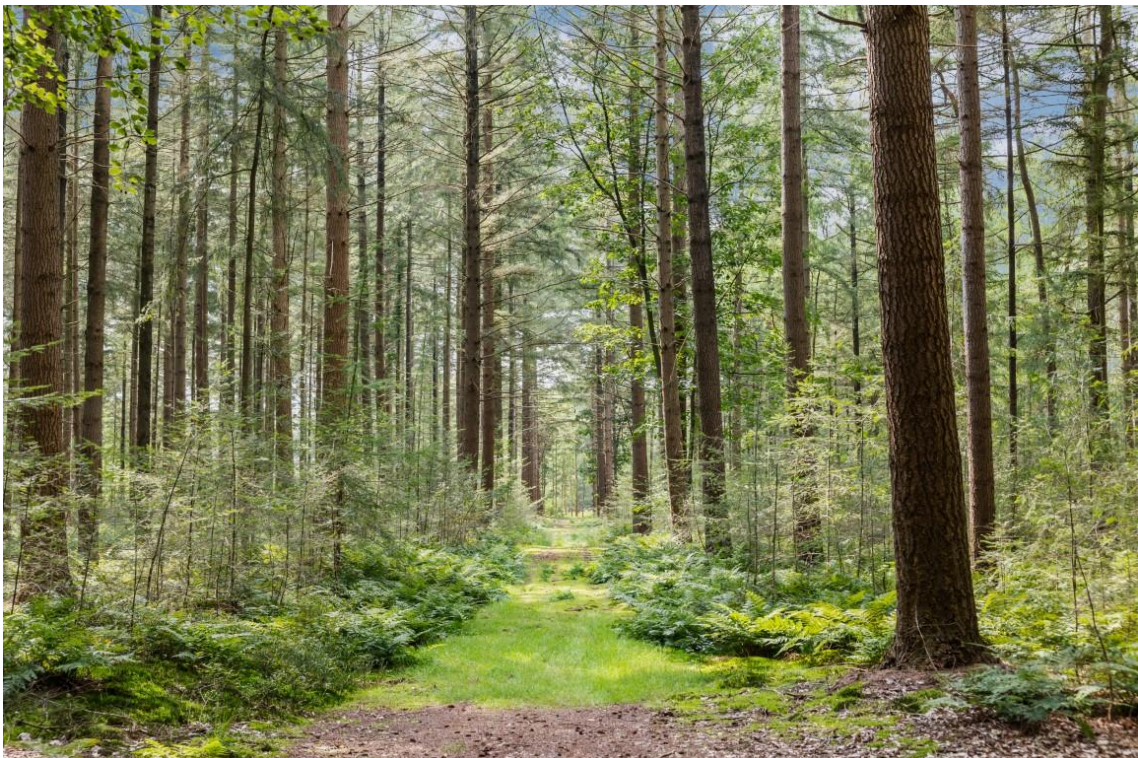


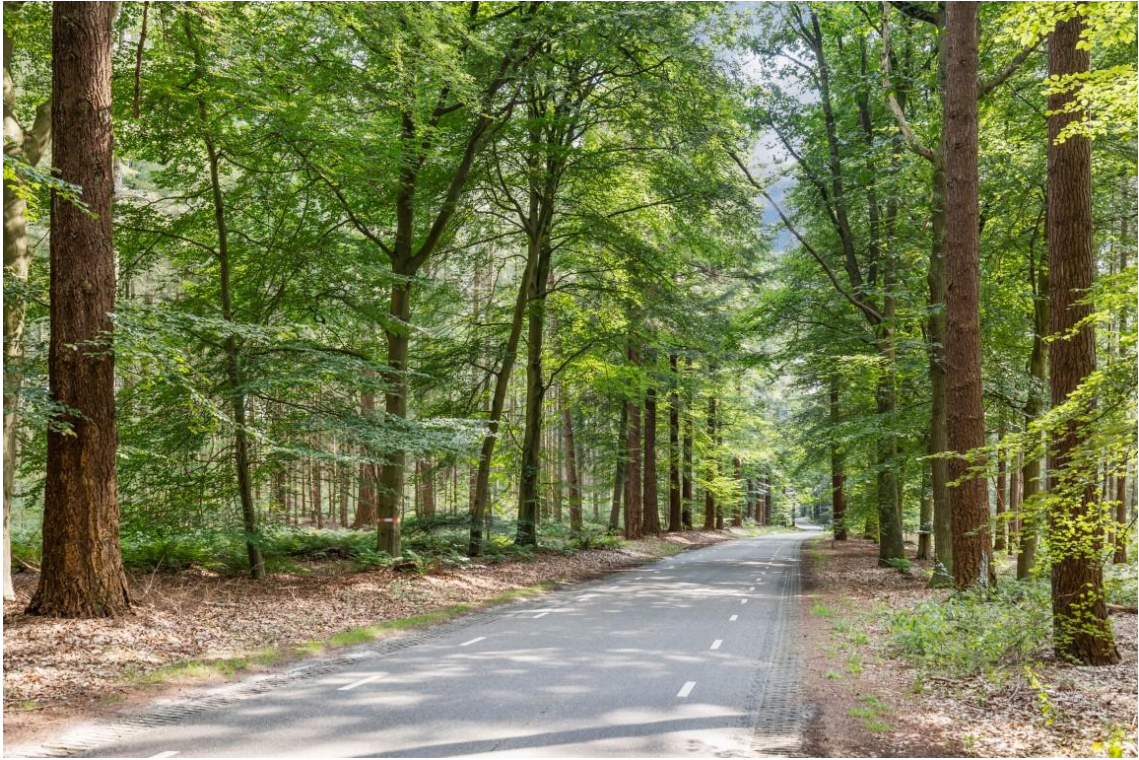














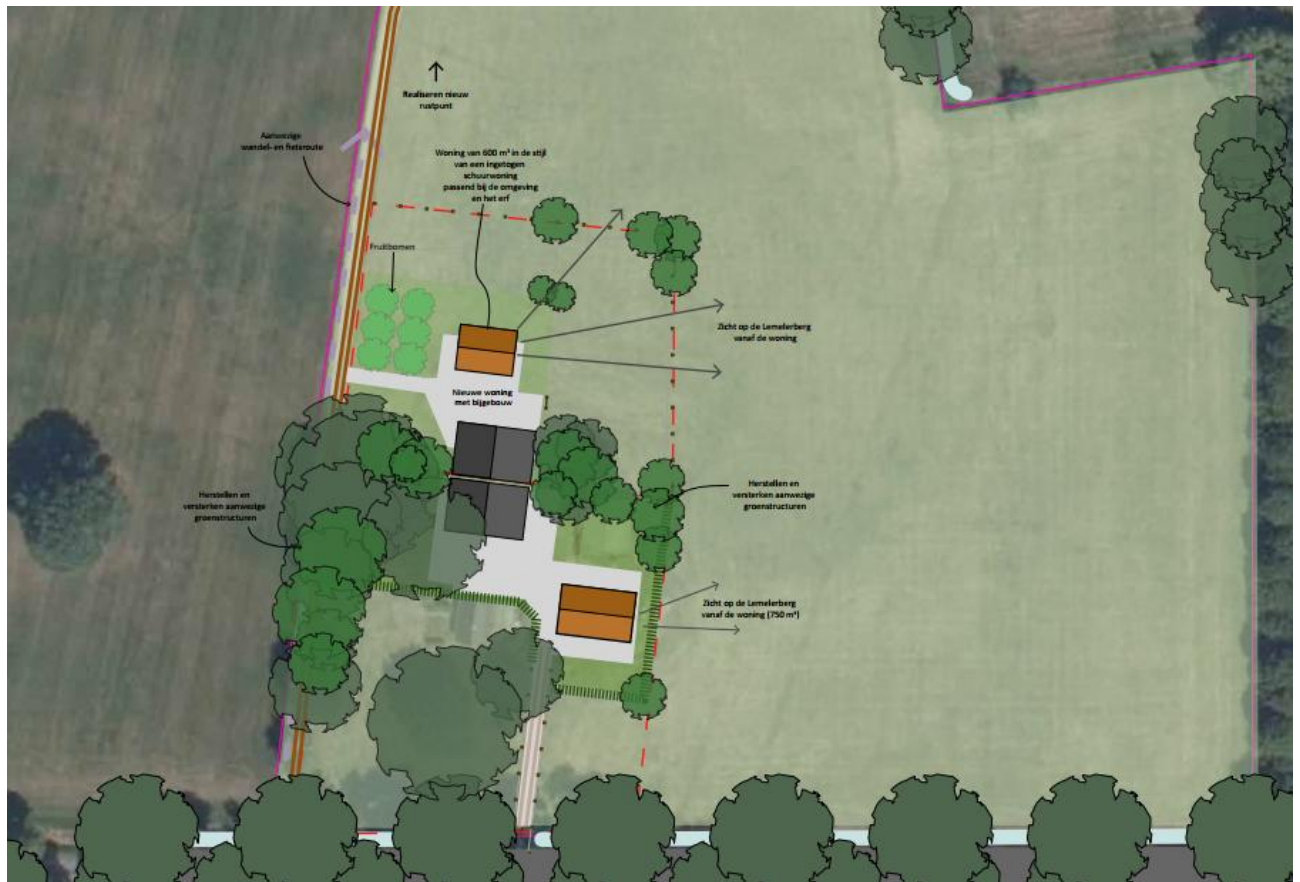




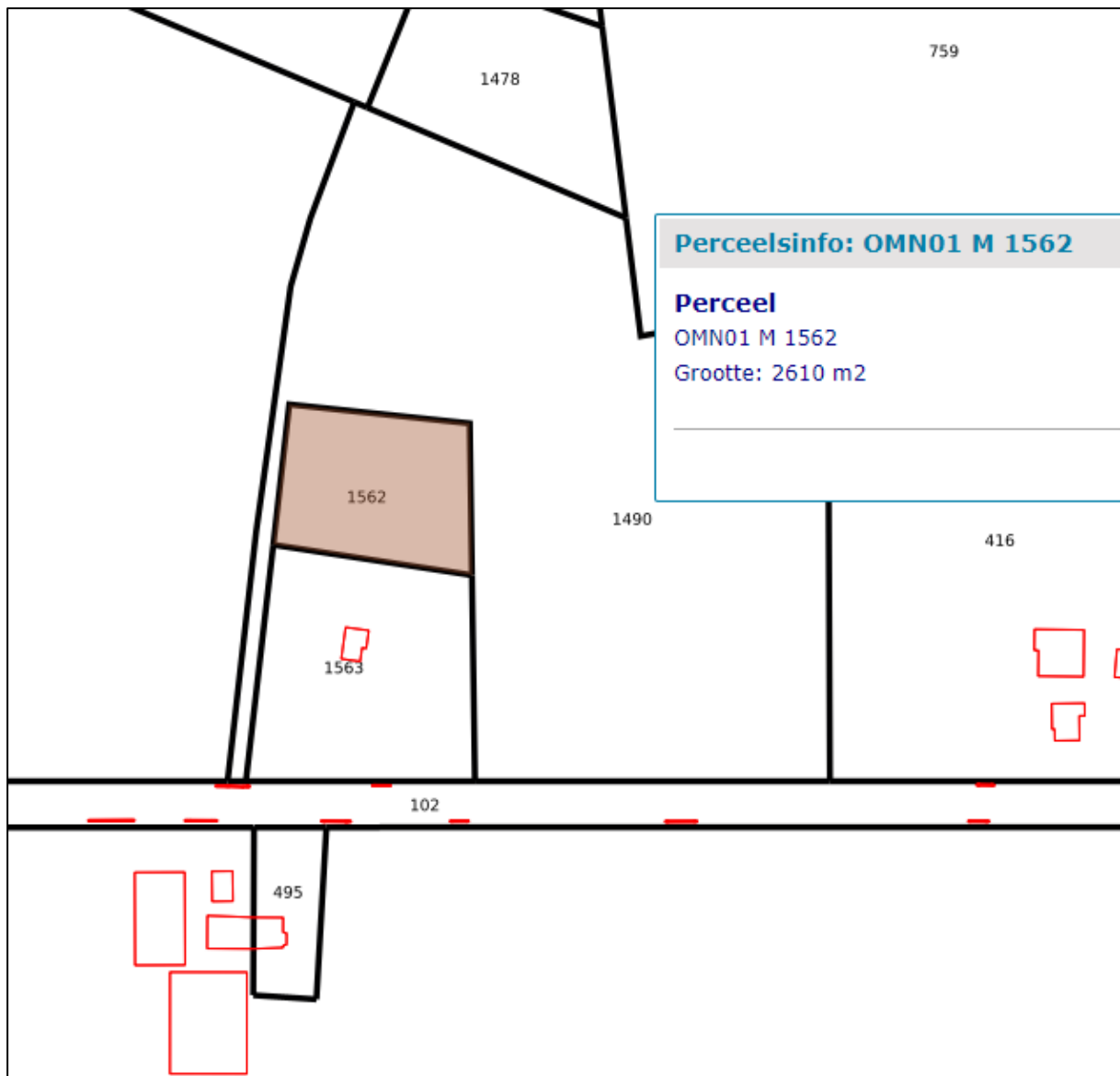




**-Erfinrichtingsschets:**



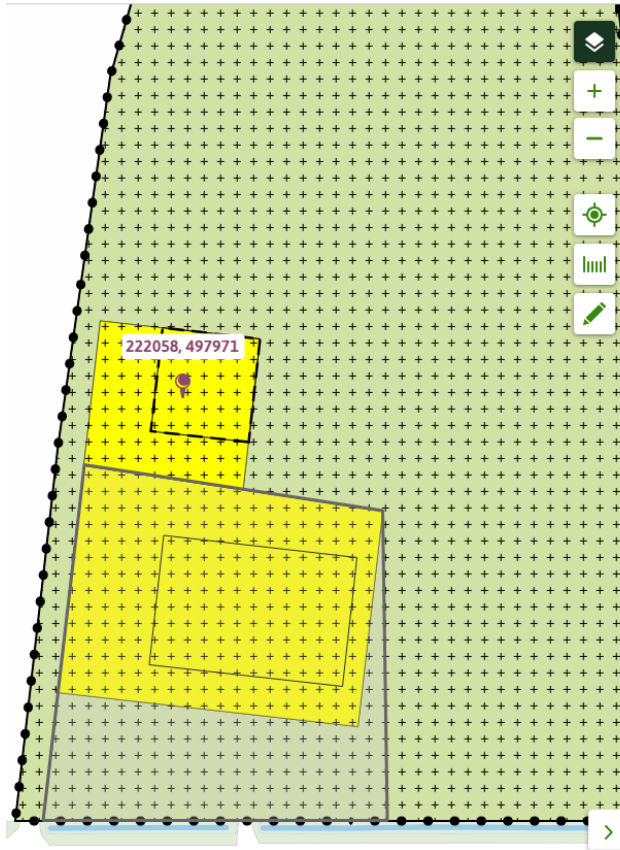
**Kadastrale kaart:**





## Uitsnede kaart bestemmingsplan:

Men



**Buitengebied herziening Langsweg 18 Dalmsholte gemeente Ommen**  
Bestemmingsplan Gemeente Ommen  
meer kenmerken ∨  
vastgesteld 23-06-2022 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Waarde - Archeologische verwachting 1 ➤
- Wonen** ➤

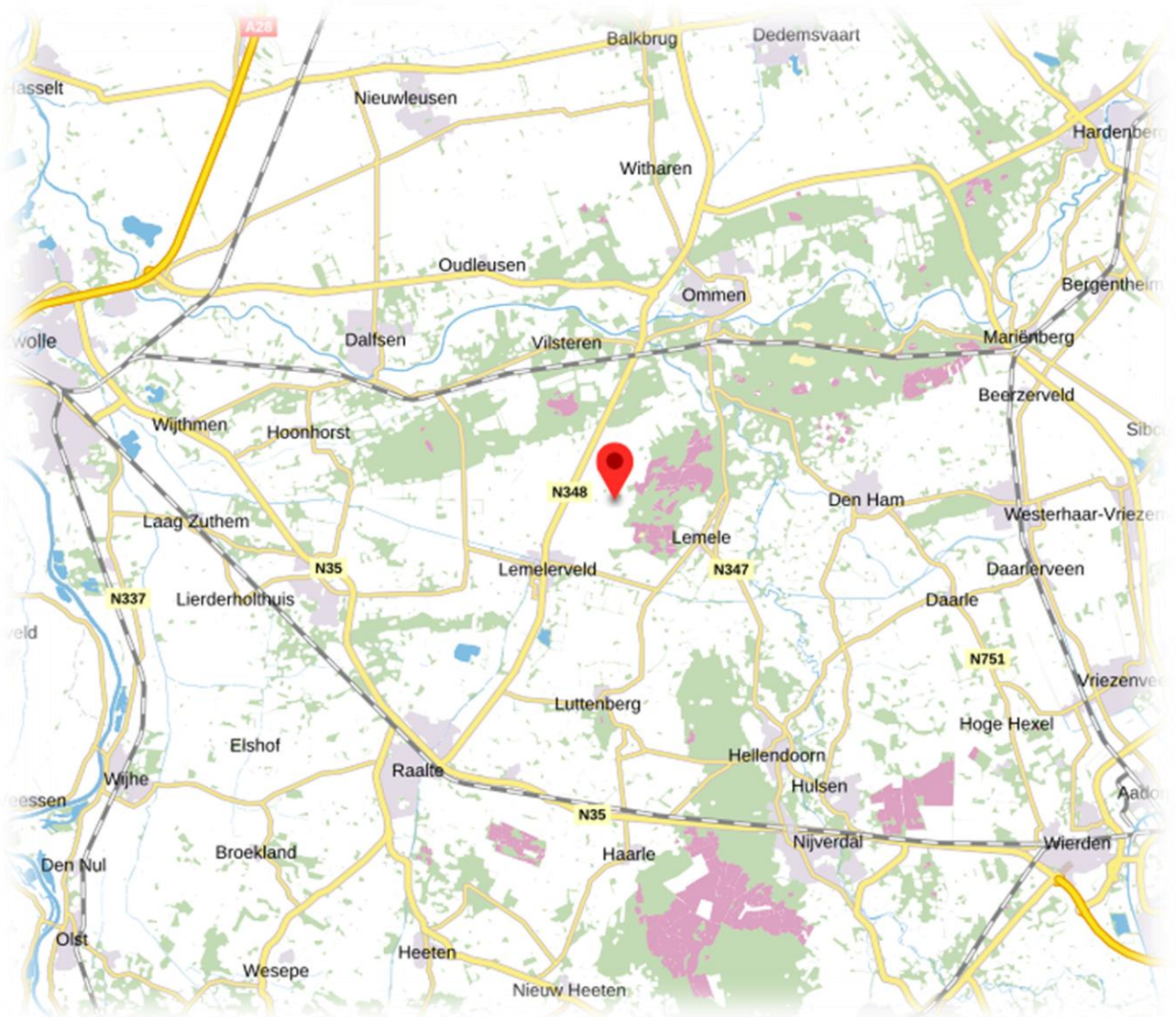
**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Maatvoeringen (1)**

- ∨ Maximum volume (m3) (1)
  - Maximum volume (m3): 600

**Kaart ligging:**







*De in deze informatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er desalniettemin onjuistheden worden geconstateerd, dan kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.*

## Gegevens die voor u als koper van belang zijn:

### Vraagprijs

De vraagprijs is slechts een voorstel voor het doen van een bieding.

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals: oplevering, roerende zaken, enz) overeenstemming is bereikt.

Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

### Onderhandeling

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkopende makelaar een tegenvoorstel doet of wanneer u nadrukkelijk aangeeft dat u in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar u aangeeft dat hij/zij uw bod met de verkoper zal overleggen. De verkopende makelaar mag niet een nieuw onderhandelingstraject ingaan met een nieuwe belangstellende die na u een bieding heeft gedaan. Eerst dient hij/zij met u uitonderhandeld te zijn.

De verkopende makelaar mag wel besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld inschrijvingsprocedure.

Indien u als koper één of meer voorbehouden wenst, dient u dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd, tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. Als koper heeft u een eigen onderzoeksplicht ter zake alle onderwerpen die voor u van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, vergunningen, bouwverordening e.d.

### Bezichtigingen

Een makelaar kan doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Daarnaast hoeft de eerste bieder niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

### Koopakte

Een koop komt tot stand als verkoper en koper het mondeling eens zijn geworden over alle zaken die voor de koop van toepassing zijn (bijvoorbeeld: prijs, opleveringstermijn en ontbindende voorwaarden). Agriteam draagt zorg voor schriftelijke vastlegging van de koop in een koopcontract. Daarin staat wat partijen mondeling hebben afgesproken. Daarnaast wordt nog een aantal afspraken vastgelegd, waaronder bijvoorbeeld een waarborgsom of bankgarantie of boeteclausule.

### Clausules (indien genoemd in brochure)

As-is where-is clause: dat wil zeggen dat de woning in de huidige staat en voor volledig risico van koper wordt verkocht;

Oudheidsclausule: de oudheidsclausule houdt kort gezegd in dat het koper bekend is dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat er lagere eisen aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld dan bij nieuwe woningen;

Niet-zelf-bewonings-clausule: in de niet-zelfbewoningsclausule is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt;

Asbestclausule: wanneer er zich asbest bevindt in een woning/bijgebouwen of wanneer een woning/bijgebouwen mogelijk asbest kan bevatten.

### **Inspectie**

Indien er een kruipruimte onder het verkochte object aanwezig is, er niet toegankelijke (loze) ruimten in het verkochte aanwezig zijn, dan wel (dak)goten, dan heeft de makelaar daar geen inspectie uitgevoerd. De (potentiële koper) kan daar zelf onderzoek naar (laten) doen.

### **Meetinstructie**

Het meetrapport is opgesteld conform de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN2580. NEN2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie.

### **Notaris**

Het transport zal plaatsvinden bij de notaris van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen of vermeld in brochure.

### **Bedenktijd**

Indien sprake is van aankoop van een particuliere woning heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd na het ondertekenen van de koopakte. Deze termijn gaat in op de dag, volgende op de datum dat u een afschrift van door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen.

### **Uitnodiging**

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel.

### **Raadpleeg uw eigen makelaar !**

De gegevens met betrekking tot de onroerende zaken zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er desalniettemin onjuistheden worden geconstateerd, dan kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend.

### **Voorwaarden VastgoedPro**

Wij zijn lid van VastgoedPro. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden dan wel de Algemene Voorwaarden van VastgoedPro van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

### **VastgoedPro**

VastgoedPro is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedPro biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om kopen, verkopen, huren, verhuren of taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienstverlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van VastgoedPro deskundigheidsbevordering, belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.

## Agriteam Makelaars: altijd een specialist in de buurt

**Agriteam Makelaars** is een landelijk samenwerkingsverband van makelaars en rentmeesters gespecialiseerd in agrarisch en landelijk o.g.. Iedere Agriteam vestiging werkt geheel zelfstandig, is onafhankelijk en heeft zijn eigen werkgebied. Zo is er altijd een specialist bij u in de buurt en hierdoor goed bekend met ontwikkelingen in de regio. Zij staan garant voor deskundig advies op maat voor u en uw bedrijf. Door de samenwerking is er een optimale uitwisseling van vraag- en aanbod in het agrarisch onroerend goed. Dit geeft een heldere en unieke kijk op de vele objecten in binnen- en buitenland. Agriteam Makelaars heeft een netwerk van specialisten, juristen en belastingdeskundigen.

Bij **Agriteam Olst-Wijhe BV** kunt u terecht voor de volgende diensten:

- De aan- en verkoop van agrarisch en landelijk onroerend goed
- Begeleiding bij bedrijfsverplaatsingen en kavelruilen
- Begeleiding bij onteigening, Wet Voorkeursrecht Gemeenten en projectontwikkeling
- Bemiddeling in productierechten zoals varkens- en pluimveerechten
- Taxaties ten behoeve van bedrijfsbeëindiging, overname, financiering etc.
- Adviseren van pacht- en erfpachtzaken
- Begeleiding bij emigratie

Belt u gerust voor een vrijblijvend advies:

### Agriteam Makelaars Olst-Wijhe BV

René Groot Koerkamp RT

beëdigd makelaar en taxateur, lid Vastgoed Pro

T: 0570-590900

M: 06-53455224

E: [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)



Voor meer informatie kunt u ook onze website raadplegen: [www.agriteam.nl](http://www.agriteam.nl).

#### 1. Agriteam

Noord  
Allingawier 37  
9001 LP  
Grou  
T 088-170 00 00  
E [info@agriteam.nl](mailto:info@agriteam.nl)

#### 2. Agriteam

Zuidlaren  
Annerweg 32  
9471 KV  
Zuidlaren  
T 050 - 409 61 90  
E [zuidlaren@agriteam.nl](mailto:zuidlaren@agriteam.nl)

#### 3. Agriteam

Flevoland  
Duit 6  
8305 BB  
Emmeloord  
T 0527 - 621 403  
E [flevoland@agriteam.nl](mailto:flevoland@agriteam.nl)

#### 4. Agriteam

Z.O. Drenthe  
Weidemolen 2  
7751 DZ  
Dalen  
T 06-22795275  
E [lubbers@agriteam.nl](mailto:lubbers@agriteam.nl)

#### 5. Agriteam

Noord-Holland  
Wieder 8d  
1648 GB  
De Goorn  
T 072 - 503 97 97  
E [noordholland@agriteam.nl](mailto:noordholland@agriteam.nl)

#### 6. Agriteam

Oost Overijssel  
Gravenlandweg 17  
7675 TB  
Bruinehaar  
T 0546 - 565 158  
E [vriezenveen@agriteam.nl](mailto:vriezenveen@agriteam.nl)

#### 7. Agriteam

Olst-Wijhe  
Boxbergerweg 16 A  
8121 PT  
Olst  
T 0570-590900  
E [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)

#### 8. Agriteam

Deurningen  
Vliegveldstraat 49  
7561 RV  
Deurningen  
T 074 - 278 38 22  
E [evanhummel@agriteam.nl](mailto:evanhummel@agriteam.nl)

#### 9. Agriteam

Midden Nederland  
Frankeneng 17h  
6716 AA  
Ede  
T 0318 619 209  
E [ede@agriteam.nl](mailto:ede@agriteam.nl)

#### 10. Agriteam

West-Brabant  
Postbus 31  
4285 ZG  
Woudrichem  
T 0183 - 307 975  
E [woudrichem@agriteam.nl](mailto:woudrichem@agriteam.nl)

#### 11. Agriteam

Peel- en Maasgebied  
Breesstraat 20  
5845 AV  
Sint Anthonis  
T 0485 - 387 300  
E [sintanthonis@agriteam.nl](mailto:sintanthonis@agriteam.nl)

#### 12. Agriteam

Midden Brabant  
Diessenseweg 105  
5081 AH  
Hilvarenbeek  
T 06 - 51525374  
E [vanhoof@agriteam.nl](mailto:vanhoof@agriteam.nl)

#### 13. Agriteam

Zeeland  
Ruigendijk 2  
4438 NM  
Driewegen  
T 0113-655985  
E [vansabben@agriteam.nl](mailto:vansabben@agriteam.nl)

#### Agriteam

Centrale Organisatie  
Allingawier 37  
9001 LP  
Grou  
T 088-170 00 00  
E [info@agriteam.nl](mailto:info@agriteam.nl)

# Verkoop brochure

*Duurzame schuurwoning*



**Scan voor:**

*360° Bezichtiging van de duurzame schuurwoning!*



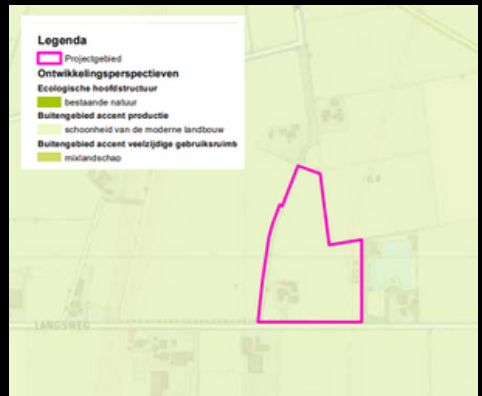
*Uw droom  
is ons werk...*

## Historie locatie

Het plangebied ligt aan de Langsweg, die van oost naar west door de jonge ontginning van Dalmsholte loopt. Het erf aan de Langsweg 18 bestond uit een oude woning en woonboerderij met schuren in vervallen staat. De initiatiefnemer wou op deze plek graag een nieuwe bouwkevel realiseren middels de Rood voor Rood regeling met een aanvullende Kwaliteitsimpuls in de Groene Omgeving (KGO). Deze kwaliteitsimpuls vindt ten noorden van het bestaande erf plaats. De bestaande woning is ook gesloopt en vervangen door een nieuwe woning op de naastliggende kavel. Het erf bij de nieuwbouwkevel wordt circa 2.610m<sup>2</sup>.

Het karakteristieke erfensemble van meerdere kleine bijgebouwen blijft behouden. Wel worden de twee bijgebouwen met de 'rug' tegen elkaar aan gezet zodat het een eenduidig en groter volume lijkt. De noordelijke woning krijgt het karakter van een ingetogen schuurwoning. Dit voorkomt verdamping van het erf en behoud van het agrarische karakter. Het erf wordt aangekleed met enkele nieuwe bomen, fruitbomen en hagen. Vanaf het erf blijft het fraaie zicht op de Lemelerberg behouden.

*Deze royale kavel van 2610m<sup>2</sup> met prachtig uitzicht op de Lemelerberg is gelegen in buurtschap Dalmsholte, tussen Lemelerveld, Dalfsen en Ommen.*



*Uw droom  
is ons werk...*

# Ontwikkeling kavel

Aan de voet van de Lemelerberg in het prachtige buitengebied van Dalmscholte bieden wij u een royale kavel met een unieke woning aan! Te midden van de weilanden waar u rust, ruimte en een weids uitzicht over de landerijen geniet bevindt zich deze fantastische locatie. Wakker worden met zonsopkomst, de dauw over het weiland en de kans om reeën te spotten maken deze locatie meer dan aangenaam.

Op deze kavel aan de Langsweg nabij nummer 18 is door Oostz Architecten in samenwerking met Bajo Bouw een duurzame en circulaire woning ontwikkeld. Steeds meer mensen willen een duurzame woning, deze woning speelt in op úw wensen én voldoet aan die regelgeving. Het is een volledig circulaire woning. De woning bestaat uit modules. Wil je na verloop van tijd een andere indeling, of extra slaapkamers? Dat kan! Je kunt 'm zelfs demonteren en ergens anders opnieuw neerzetten. De woning groeit met jou mee! Naast de ontwikkelde woning is ook een duurzame invulling gegeven aan de buiteninrichting, beplating en het groen van de kavel door Studio Nova. Het interieur is door Oostz Architecten ontworpen. Van het tuin, kavelplan en interieur kan gebruikt gemaakt worden op verzoek. Neem contact op voor meer informatie.

## Bouw woning

De vergunningsaanvraag en verdere bouw van de woning wordt mogelijk gemaakt door Bajo Bouw. Bij Bajo geloven we in samenwerking. Samen met onze lokale bouwpartners realiseren we niet alleen uw droomhuis, maar ook een hoogwaardig resultaat. Dankzij onze nauwe samenwerking kunnen we de beste vakmensen inschakelen en scherpe prijzen bij onze leverancier bieden. Zo kunnen we bijvoorbeeld ondersteunen in de realisatie van het interieur waaronder keuken en badkamer en de complete tuinaanleg. Hier bij Bajo bouw hebben we alles in eigen huis, voor uw gezonde betaalbare woning!



<i>Inhoud:</i>	531 m <sup>3</sup>
<i>Woonoppervlakte:</i>	167 m <sup>2</sup>
<i>Afmeting:</i>	13,8 x 7,76 meter
<i>Goothoogte:</i>	4,2 meter
<i>Nokhoogte:</i>	8,07 meter

*Uw droom  
is ons werk...*



# Impressies



**Bij dit prachtige huis hoort natuurlijk een schitterende tuin, ontworpen door Studio Nova.**

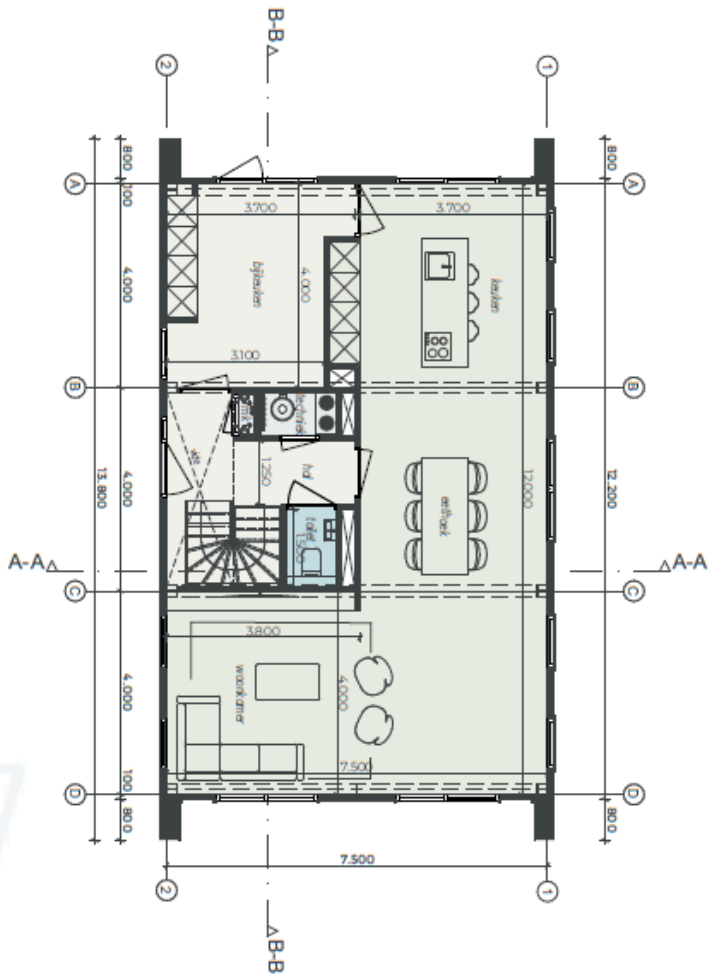
Met de gekozen planten en bijpassend lijnenspel van verharding en erf elementen creëert Studio Nova een gevoel van ruimte, waarbij elke hoek iets unieks te bieden heeft. Van het gezellige terras tot de bloemenperken, deze tuin is niet alleen een lust voor het oog, maar ook een plek om volop van te genieten, het hele jaar door. Zie de 360° bezichting van de duurzame schuurwoning op pagina 2 en vraag naar het complete tuinontwerp en mogelijkheden voor de aanleg hiervan!

# Interieur ontwerp

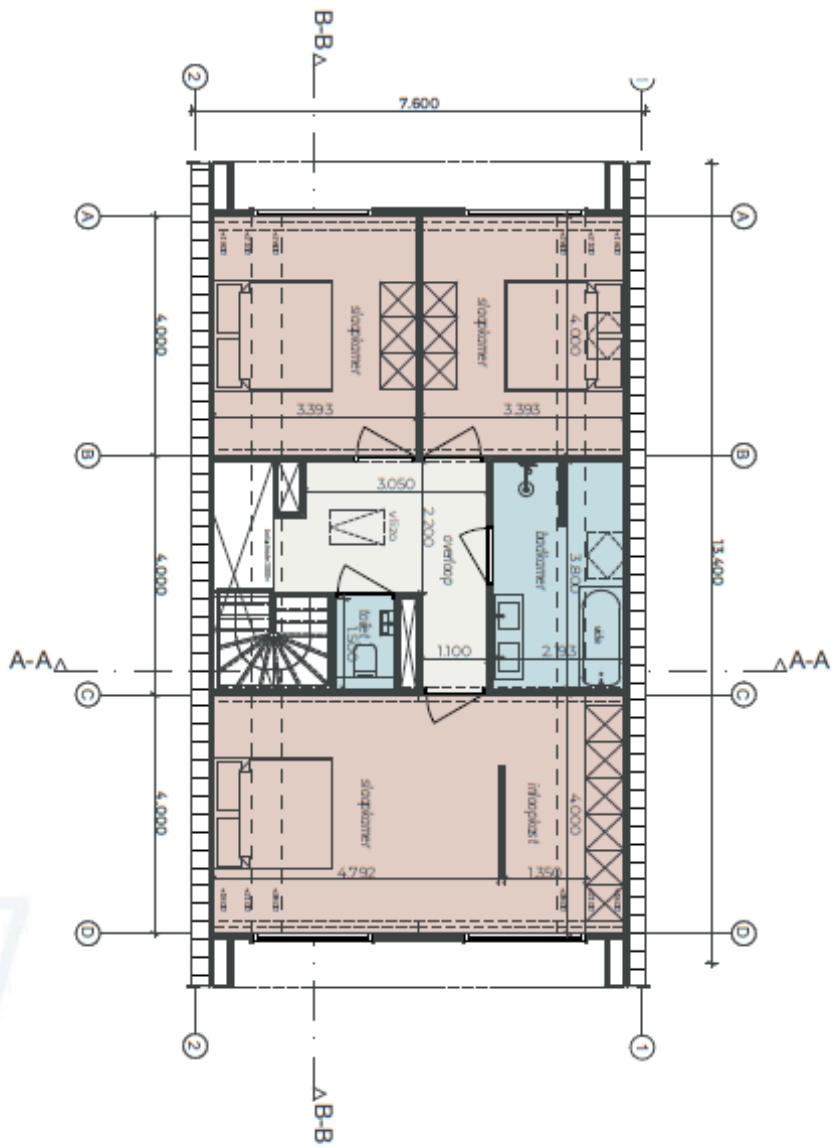


*uw droom*  
is ons werk...

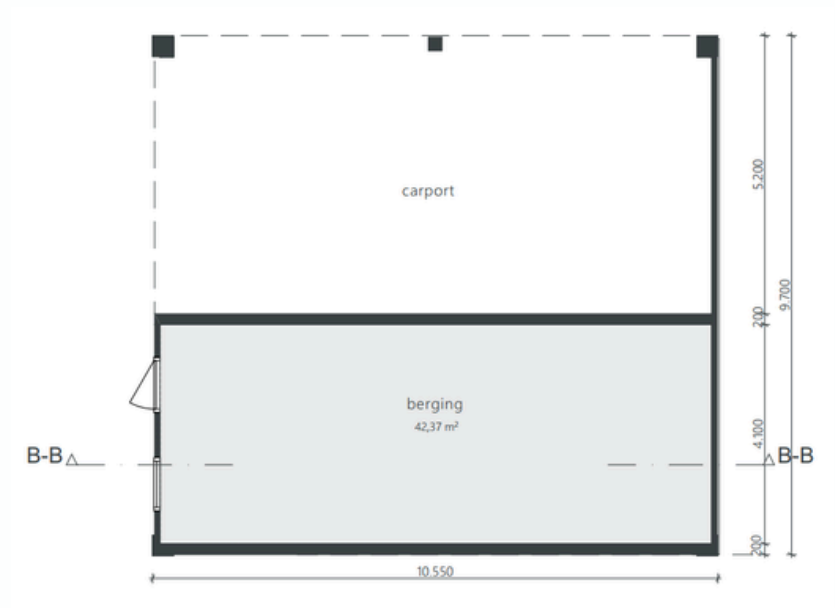
# Plattegrond begannegrond



# Plattegrond 1ste verdieping



## Plattegrond optioneel bijgebouw



# Technische omschrijving

## **Aansluit en legeskosten**

Tijdens de bouw wordt een prefab meterkast op de bouw geplaatst. Deze aanvraag loopt via de ontwikkelaar. Let op! Als toekomstige bewoner mag u zelf de energieleverancier kiezen en bij wie u een televisie- en internetabonnement afneemt. Voor het water ligt de leverancier meestal vast per gemeente. Het is slim om dit soort aansluitingen tijdig te regelen, zodat u energie, water en internet heeft als u de sleutel krijgt. Definitieve aansluitkosten stroom en water aanleg kosten hiervoor zijn inbegrepen. Glasvezel aanvraag en kosten hiervoor zijn niet opgenomen.

## **Verzekeringen**

De bouw wordt tot aan de oplevering door de aannemer verzekerd onder de dekking van een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering. Op het moment dat u de sleutel krijgt moet u een opstalverzekering hebben afgesloten. Het is ook aan te raden de inboedelverzekering vanaf die datum in te laten gaan.

## **Oplevering en onderhoudstermijn**

In de aannemingsovereenkomst staat binnen hoeveel werkbare werkdagen uw huis opgeleverd moet worden, na de oplevering geldt een onderhoudstermijn van drie maanden.

## **Bouwgarant garantie en waarborgregeling**

De woning kan worden gebouwd onder de Bouwgarant garantieregeling. Deze garandeert de koper, dat in de situatie dat de aannemer onverhoopt failliet mocht gaan, de woning door een andere Bouwgarant aannemer zal worden afgebouwd. Als bewijs van inschrijving van uw woning bij Bouwgarant ontvangt u dan na aankoop van uw woning het Bouwgarant-certificaat. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgescreven door het Bouwgarant. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Bouwgarant regeling. De woning dient te voldoen aan de eisen van overheden en nutsbedrijven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden.

## **Financiering en Betalingen**

Voor zover de koper een hypothecaire financiering moet aangaan, dient deze zich ervan te overtuigen, dat de financierende instelling bereid is om bouwtermijnen uit te betalen op grond van de door aannemer aan de koper te zenden nota's. Deze nota's zullen conform het in de bouwgarantsovereenkomst genoemde termijnschema worden gefactureerd. Voor start bouw zal de grondoverdracht plaats vinden doormiddel een aparte betaaltermijn van de betreffende grond. De termijnen dienen door de koper c.q. financierende instelling binnen 14 dagen na factuurdatum te worden betaald.

## **Privacy**

De persoonsgegevens uit de koop-/aannemingsovereenkomst verwerken we zorgvuldig volgens de Wet Bescherming Persoonsgegevens en Algemene Verordening Gegevensbescherming. Gebruik van uw persoonsgegevens om: - contact met u te kunnen hebben over de realisatie van de woning; - onderaannemers en onderaannemers in de gelegenheid te stellen om contact met u op te nemen; - onderhoud na realisatie van de woning uit te kunnen voeren; - om met u in contact te komen en te reageren op door u gestelde vragen; - om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. We maken tijdens de bouw en na oplevering foto's van het project en mogelijk ook uw woning. Deze beelden zetten wij in voor journalistieke en informatieve doeleinden. Tijdens de bouwfase kunnen foto's van het project van de opdrachtgever door opdrachtnemer genomen worden. Deze foto's kunnen op de website van de opdrachtnemer worden geplaatst.

Uw droom  
is ons werk...

## 00 – Algemeen

- Car-verzekering voor de gehele duur van de bouw is inbegrepen
- Alle in deze technische omschrijving genoemde stelposten zijn inclusief aannemersprovisie en exclusief b.t.w.
- Legeskosten omgevingsvergunning bouw inclusief
- Makelaarskosten en kadasterkosten zijn inbegrepen

## 03 – Werken buiten technische omschrijving

Onderstaande werkzaamheden zijn niet opgenomen en zullen door derden uitgevoerd moeten worden:

- Schilderwerk binnen;
- Stofferingen;
- Glasvezel aansluitingen, aanvraag, aanleg en kosten hiervoor niet inbegrepen.

## 04 – Tijdelijke voorzieningen

Tijdelijke aansluiting elektra en water:

- Uitvoerende partij vraagt tijdelijke voorzieningen bij diverse instellingen aan en plaats een prefab meterkast en waterput met kraan
- De verbruikskosten tijdens de bouwperiode zijn geheel voor rekening van uitvoerende partij

## 11. Peilen en uitzetten

De plaats en het hoogtepeil van het bouwwerk dient door de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de Gemeente te worden aangegeven.

## 12. Grondwerk en riool

Verzorgen complete grondwerk, riolering en berging hemelwater.

- Buitenriolering aanleg met IBA opgenomen
- Berging hemelwater is bedacht op een wadi op eigen terrein, leveren en aanleg leidingwerk hiervoor inbegrepen
- Leveren en aanbrengen bouwweg voorzien van puinverharding

## 15. Terreinverharding

Grondwerk, straatwerk, beplanting en kavelinrichting kan op verzoek worden aangeboden

## 21. Betonwerken

- Gewapend betonpoer en balken
- Wapening en overige specificaties volgens berekening constructeur

## 23. Systeenvloeren

- De begane grondvloer uitvoeren in geïsoleerde prefab betonvloer met een Rc-waarde van 3,7 m<sup>2</sup>.K/W

## 24. Houten draagconstructie

- Al het timmerwerk welk onderhevig is aan weersinvloeden behandeld met vocht afsluitende grondverf
- Verdiepingsvloer uitvoeren volgens berekening constructeur (geschaafd)
- Kapconstructie uitvoeren volgens berekening constructeur (geschaafd)
- De balklaag (geschaafd) uitvoeren volgens berekening constructeur
- De boeien, onder boeien en topgevelboeien in beplating kleur conform ontwerp
- Kopgevels conform ontwerp voorzien van grenen waxedwood gold halfhouts bekleding

## 25. Metalen constructie

- Al het staalwerk (lateien, kolommen, spanten e.d.) leveren en aanbrengen volgens berekening constructeur
- Uitvoering staalwerk oppervlakte gespoten in standaard RAL kleur conform ontwerp
- Gevels en daken uitgevoerd met sandwichpaneel, binnenzijde boxmotief kleur RAL9002
- Hellende daken en langsgevels sandwichpaneel bekleed met beplating golfmotief, kleur conform ontwerp

## 30. Kozijnen ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en buitendeuren:

- De buitenkozijnen, ramen en buitendeuren in een standaard RAL kleur conform ontwerp
- De buitenkozijnen, ramen en deuren voorzien van het nodige hang- en sluitwerk

*Uw droom  
is ons werk...*

### **Binnendeurkozijnen en binnendeuren:**

- De binnendeurkozijnen uitgevoerd in hardhout voor stompe deuren en zonder bovenlicht
- Stompe deuren vlak tubespaan gevulde deuren afm. 93x231,5 cm met uitzondering van de meterkast afm. 78x231,5 cm. Als optie mogelijk keuze voor paneeldeur
- Standaard hang- en sluitwerk voor de binnendeuren te zien in de spreekkamer Kantoor Bajo Bouw en IJzerwerken. Als optie mogelijk voor hang en sluitwerk naar keuze

### **Dakramen:**

- Dakramen volgens tekening van Velux. Exclusief toebehoren zoals rolluik, rolgordijn, muggenvanger enzovoorts

### **32. Trappen en balustraden**

#### **Trap 1e en 2e verdieping:**

- Dichte vuren trap, wit gegrond, leveren en aanbrengen.
- Langs de muur een ronde leuning leveren en aanbrengen inclusief de nodige leuningdragers
- Vuren traphek, wit gegrond, met ronde spijlen leveren en monteren
- Als optie mogelijk om een trap naar keuze uit te zoeken
- Vlizotrap in de overloop voor toegang tot de bergruimte zolder

### **33. Dakbedekkingen en dakramen**

- De stalen sandwich dakplaten woningen uitvoering met een rc waarde van 6,3
- De nodige hulpstukken (t.b.v. cv, mv, ventilatie e.d.) en vogelschroten worden toegepast

### **35. Hardstenen dorpels**

- Onder het binnendeur kozijn naar de badkamer een hardstenen dorpel aangebracht dik 20 mm

### **40. Stukadoorswerk**

#### **Wanden:**

- Alle binnenwanden (excl. ruimten met raapwerk) behang klaar afwerken
- Buitenwanden binnenzijde boxprofiel sandwichpaneel RAL9002
- De binnenwanden van de badkamer cementgebonden

#### **Plafonds:**

- Alle plafonds begane grond en verdieping voorzien van gipsplafond met spackspuitwerk
- Hellende plafonds 1e verdieping boxprofiel sandwichpaneel RAL9002
- Op alle aangeboden onderdelen, geen garantie op scheurvorming als gevolg van zetting en/of werking vanuit de ondergrond

*Note: Advies om de binnenmuren te behangen met glasvlies behang en sauzen. Hiermee scheurvorming en zettingen op te vangen en niet af te laten tekenen op de wanden.*

### **41. Tegelwerken.**

Standaardvoeg voor de wanden zilvergrijs en voor de vloer donkergrijs

Inwendige hoeken afkitten met een elastisch, waterdichte kit

Uitwendige hoeken voorzien van een tegelprofiel stelpost € 10,-/m1.

Vloertegels:

- Vloertegels leveren en aanbrengen in de toiletruimte en badkamer
- Voor levering vloertegels een stelpost € 30,00 per m2 excl. BTW

Wandtegels:

- Wandtegels leveren en aanbrengen in de toiletruimte en badkamer tot plafond
- Voor levering wandtegels een stelpost € 25,00 per m2 excl. BTW

Verwerking tegels gebaseerd op de afmetingen voor de wandtegels: min. 15 x 15 cm en max. 30 x 60 cm

Voor de vloertegels (recht gelegd) min. 30 x 30 cm en max. 60 x 60 cm

*Uw droom  
is ons werk...*



#### 42. Dekvloeren

- Begane grondvloer vlak afgewerkt met een 8 cm dikke afwerkvloer van P.C. specie waarin verwerkt de vloerverwarming
- 1e verdieping underlayment vloerplaten op houtenbalklaag

#### 44. Plafonds en wandsystemen

- Gipsplafonds onder beganegrondvloer

#### 45. Afbouw-timmerwerk

- Geen vloerplinten
- De binnendeur kozijnen voorzien van standaard koplatten.
- De trapgaten aftimmeren met 18 mm Multiplex wit gegrond
- Topaliten vensterbanken, breed 250 mm, kleur wit leveren en aanbrengen incl. kant strips daar waar benodigd

#### 45. Interieurinrichting

Keukeninrichting kan uitgezocht worden bij Keukenland Wijhe, telefoonnummer 0570 522 032

Bij Keukenland Wijhe kan gebruikt gemaakt worden van aannemersprijzen

- Voor de keukeninrichting is geen stelpost opgenomen
- Geen verder kastinrichting en/of interieur(inrichting) inbegrepen
- Er is wel een interieurontwerp ontwikkeld, uitvoering hiervan is mogelijk op verzoek

#### 46. Schilderwerk

- Al het houtwerk (in contact komt met buitenlucht) behandeld met grondverf
- Geen buitenschilderwerk benodigd.
- Het afschilderwerk binnen wordt niet uitgevoerd, door opdrachtgever in eigen beheer

#### 70. Technische installaties

Buitenriolering

- T. b.v. de drainageleidingen hemelwater worden er aansluitpunten gemonteerd
- Het materiaal is voorzien van KOMO keur en hergebruik garantie
- De fittingen zijn voorzien van rubber manchet
- De binnen riolering (vuilwater) wordt aangesloten op de IBA installatie
- De hemelwaterwaterafvoer zal op een nader te bepalen positie uitmonden in een wadi op eigen terrein

#### Binnen riolering

Er worden aansluitpunten aangelegd t.b.v. de volgende lozingstoestellen:

- Toilet en handwasbakje wc ruimte begane grond
- Gootsteen keuken (afgedopt)
- Badkamer ( toilet, douche, wastafel)
- Techniekruimte
- Wasmachine berging
- De beluchting leiding wordt door het dakbeschot geleid
- De standleiding zal voorzien worden van een expansiestuk
- In de liggende leiding worden ontstoppingspunten opgenomen buiten de gevel
- De leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden
- De riolering wordt deugdelijk bevestigd om contactgeluiden zoveel mogelijk te voorkomen. Het materiaal is voorzien van KOMO keur en hergebruik garantie
- De verbindingen worden verlijmd
- Keukens worden niet aangesloten (optioneel mogelijk), leidingen worden afgedopt opgeleverd

#### Invoerbuizen

- T.b.v. water, media en communicatie (glasvezel) en elektra worden er invoerbuizen inclusief bodemplaat aangebracht
- De invoerbuizen zijn benodigd om de leidingen van de energiebedrijven naar binnen te brengen

*Uw droom  
is ons werk...*

## Waterinstallatie

- Vanaf de watermeter worden er toevoerleidingen aangelegd naar:
- Toilet en fontein kraan wc ruimte begane grond
- Badkamer (toilet, douche, wastafel)
- Gootsteen kraan keuken (afgedopt)
- Vaatwasser keuken
- Vulkraan techniekruimte
- Wasmachine kraan berging

Toevoerleidingen aangelegd naar:

- Gootsteen kraan keuken (afgedopt)
- Badkamer (douche en wastafel)
- Benodigde leidingen naar verdieping
- De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof
- De warm waterleidingen worden zo kort mogelijk aangelegd om de wachttijden tot een minimum te beperken en de BENG berekening niet te beïnvloeden
- De leidingen worden zo veel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren zodat geen zichtwerk ontstaat
- De installatie wordt aangelegd volgens plaatselijk geldende voorschriften en eisen
- Keukens worden niet aangesloten (optioneel mogelijk), leidingen worden afgedopt opgeleverd

## Sanitair

Er is rekening gehouden met het leveren en monteren van onderstaand sanitair  
Stelpost leveren en monteren sanitair van € 7.000,00 excl. BTW.

Voor het uitzoeken van sanitair en/of vloer en wandtegels kan een afspraak gemaakt worden met Arnold Lammering te Raalte. Telefoonnummer 0572 792 030.

## Bijkeuken:

- 1 Raminex Wasmachine kraan t.b.v. vulpunt warmtepomp
- 1 Raminex Wasmachine kraan t.b.v. wasmachine

## Goten en hemelwaterafvoeren

- Het ontwerp heeft geen goten en/of hemelwaterafvoeren

Opvangen regenwater doormiddel van drainageleidingen aan beide langszijden van de woning  
Bovenliggende grindkoffer is niet opgenomen en is onderdeel van de kavelinrichting en/of tuinplan

## Ventilatie

Natuurlijke toevoer via roosters kozijnen en mechanische afvoer compleet met de benodigde afvoerkanalen, afvoerventielen, kunststof dakdoorvoeren met luchtdicht manchetten ten behoeve van luchtafvoer.

In de woonkamer en de slaapkamers worden roosters in de kozijnen geplaatst voor natuurlijke luchttoevoer terwijl in de keuken/woonkamer, het toilet, de badkamer op de verdieping lucht wordt afgezogen. De luchtafvoer is vraag gestuurd op basis van de luchtkwaliteit door middel van een CO2 sensor in de woonkamer en een CO2 sensor in de hoofdslaapkamer. In de badkamer wordt een RF bedieningsschakelaar geplaatst.

De installatie wordt uitgevoerd middels standaard toevoer- en afzuigroosters.

- Er worden verzinkt stalen ventilatie kanalen aangelegd voor zover mogelijk worden weggewerkt
- De afzuig roosters zijn van wit gecoat metaal en worden volgens voorschriften ingeregeld.
- Er is uitgegaan van een recirculatie afzuigkap in door door derden te leveren keuken geen aansluiting of iets dergelijks voor een ander type afzuigkap opgenomen

*Uw droom  
is ons werk...*

### **Cv installatie**

- De woning wordt voorzien van een lucht warmtepomp
- Warmwater d.m.v. een 180L voorraad boiler
- Vloerverwarming beganegrond en elektrische panelen in de slaapkamers
- De aanleg van deze leidingen geschiedt door de afwerkvloer en door de houten verdiepingsvloer In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst
- De installatie wordt voorzien van de nodige veiligheid appendages
- De installatie wordt opgeleverd inclusief vulslang set, handleidingen

### **Elektrische installatie**

- De elektra installatie zal aangelegd worden volgens de normen van de NEN1010 en plaatselijk geldende regels. In deze norm staat vastgesteld hoeveel aansluitpunten in de ruimtes behoren te zitten
- De installatie wordt aangelegd volgens het centraaldoos systeem en zal zover mogelijk worden weggewerkt in wanden en vloeren
- Exclusief het aansluiten van radio/tv en dataleidingen, in de meterkast, alsmede het leveren en/of monteren van telefooncentrales, versterkers, routers, e.d.
- Exclusief het leveren, monteren en aansluiten van verlichtingsarmaturen
- Standaard inbouw, kleur RAL 9010. Schakelaar- en wandcontactdooshoogte: 1050 mm+ / 300 mm+. Toestel gebonden wandcontactdozen/aansluitpunten: hoogte is toestel afhankelijk
- Het ontwerp leent zich voor inbouwelementen in de binnenwanden en in de verdiepingsvloer. Afstemming exacte posities kan in overleg met de installateur

### **Beganegrond omschrijving:**

#### **Woonkamer:**

- 2 lichtpunten bediend door schakelaar 3 dubbele wcd
- 1 Duco CO2 sensor
- 1 Thermostaat leiding
- 1 UTP aansluiting bedraad
- 1 Rookmelder 230v/ 9v backup

#### **Keuken:**

- 1 lichtpunten bediend door 1 schakelaar 1 enkele wcd koelkast
- 1 enkele wcd afzuigkap
- 1 enkele wcd vaatwasser (aparte groep) 1 aansluiting 2x230V kookgroep
- 2 dubbele wcd
- 1 loze boilerleiding

#### **Hal:**

- 1 lichtpunt bediend door schakelaar
- 1 enkele wcd in combinatie met schakelaar
- 1 Rookmelder 230v/ 9v backup

*Uw droom  
is ons werk...*

**Bijkeuken:**

- 1 lichtpunt bediend door schakelaar
- 1 enkele wcd in combinatie met schakelaar
- 1 enkele wcd ten behoeve van regeling vloerverwarming
- 1 enkele wcd t.b.v. wasmachine (aparte groep)

**Techniek:**

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 enkele wcd in combinatie met schakelaar
- 1 bedraad 230v aansluitpunt ten behoeve van mechanische ventilatie unit
- 1 aansluiting warmtepomp ( aparte groep )

**Toilet 1x:**

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

**Verdieping omschrijving:****Overloop:**

- 1 lichtpunten bediend door schakelaar
- 1 enkele wcd in combinatie met schakelaar
- 1 Rookmelder 230v/ 9v backup

**Berging zolder:**

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

**Badkamer:**

- 1 lichtpunt bediend door schakelaar
- 1 lichtpunt bij spiegel bediend door schakelaar
- 1 draadloze RF schakelaar t.b.v. mechanische ventilatie
- 1 dubbele wcd
- 1 enkele wcd ten behoeve van radiator met een elektrisch element

**Slaapkamers verdieping:**

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 2 dubbele wcd

**Buiten:**

- 1 lichtpunt nabij de voordeur, op schakelaar in hal afgemonteerd met armatuur
- 1 lichtpunt nabij de bijkeukendeur, op schakelaar
- Optioneel laadpaal aansluiting mogelijk, vraag naar de voorwaarden

Grondkabel vanaf woning mogelijk, vraag naar de voorwaarden.

*Uw droom  
is ons werk...*

### Algemeen:

- 1 belinstallatie, bestaande uit: trafo, schel en drukker
- 1 aansluitpunt 230 V / 16 A ten behoeve van installatie
- 1 230 Volt voeding op aparte groep ten behoeve van installatie.
- 1 verdeelinrichting in de meterkast voorzien van de benodigde groepen ten behoeve van omschreven installatie
- 1 aardingsinstallatie
- 1 fase 230 V voeding ten behoeve van een PV-installatie van max. 3600 Wp.

Inclusief werkschakelaar bij de omvormer en aardlekautomaat 300 mA 2p in de meterkast

- 1 data aansluitpunt bij omvormer

### PV panelen:

Het leveren en monteren van 6 stuks PV-zonnepanelen op de kavel met bijbehorende omvormer, te weten

- 6 stuks PV-zonnepanelen 410 Wp All-Black (afmeting 1762x1134x30mm ( lxbxd )
- Omvormer
- Bevestiging materiaal.
- DC Bekabeling en hulp materiaal.
- Bedrade data aansluiting nabij omvormer
- Montage
- Exclusief het aanmelden PV-installatie bij desbetreffende netwerkbeheerder



*Uw droom*  
is ons werk...

